



Garde Jagerswei 20, 9001 ZP Grou
Vraagprijs € 1.595.000,- k.k.

Omschrijving

Garde Jagerswei 20, 9001 ZP Grou

Wonen & werken aan open vaarwater – Garde Jagerswei 20, Grou

Een unieke kans in Watersportdorp Grou: een moderne (bedrijfs-)woning van ruim 245 m² woonoppervlakte direct aan open vaarwater, gecombineerd met een royale, goed geïsoleerde bedrijfsloods met showroom-mogelijkheid aan straatzijde.

Hier woon je comfortabel én werk je dichtbij huis, met prachtig uitzicht over het water en de Friese landerijen. Het gehele object is gebouwd in 2009 en heeft energielabel A.

De woning:

Via de royale entree/hal met toilet betreed je de woning. De lichte en ruime woonkamer ligt aan de waterzijde en een haard zorgt hier voor extra sfeer. Grote ramen zorgen voor veel lichtinval en de schuifpui biedt directe toegang tot het zonnig gelegen terras en de tuin naast de woning. Of kies je voor het schaduwrijke vlonderterras direct aan het water, waar je ook heerlijk kunt ontspannen onder de geluiden van de vogels en bootjes die langsvaren.

In de open woonkeuken vind je de heerlijk ruime eethoek samen met de compleet uitgeruste keuken, inclusief kookeiland. Deze woonkeuken biedt ook weer uitzicht over het water – perfect voor gezellige familiediners en creatieve kookmomenten.

Een gedeelte van de bedrijfsloods (ca. 85 m²) is bij de woning betrokken als bijkeuken/bergruimte. Deze royale ruimte biedt volop opslagmogelijkheden en aansluitingen voor wasmachine en droger, en heeft zowel een overheaddeur als een loopdeur.

Op de eerste verdieping zijn vanaf de overloop een royale slaapkamer met toegang tot het beschutte balkon aan de waterzijde, een kleinere slaapkamer en de badkamer met dubbele wastafel, heerlijk ligbad, inloopdouche en toilet bereikbaar. Via een vaste trap kom je op de overloop van de tweede verdieping. Aan weerszijden hiervan bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide ook met balkon en prachtig uitzicht over de landerijen.

De tuin en buitenruimte bij de Garde Jagerswei 20 zijn beschermd en onderhoudsvriendelijk aangelegd, met zonnig terras, insteekhaven en aanlegmogelijkheden aan de eigen kade. De tuin kan naar wens ook anders worden ingericht.

De kenmerken van het bedrijfsgedeelte

- De bedrijfsloods (ca. 377 m²) is goed geïsoleerd en veelzijdig inzetbaar:
- Kantine (ca. 51 m²): met toegang tot de bedrijfsloods.
- Kantoor (ca. 29 m²): met directe toegang tot de werkplaats.
- Werkplaats (voormalige keuken, ca. 100 m²) voorzien van elektrische screens.
- Opslagruimte (ca. 25 m²): toegankelijk vanuit de bedrijfsloods.
- Vanuit de bedrijfsloods is er toegang naar de weg via een overheaddeur en naar de tuin via een aparte deur.
- Toiletgroep met twee toiletten en wastafels.
- Technische ruimte met warmtepomp en waterontharder (alle apparatuur vanaf bouwjaar 2009, jaarlijks onderhouden door Energie Service Friesland).
- 170 zonnepanelen op het dak van de loods (installatiejaar 2023).

Extra's: royale parkeergelegenheid op eigen terrein. Perceelgrootte 3.216 m², inclusief grond en water. Directe toegang tot open vaarwater zonder bruggen en via de weg op nog geen 5 minuten vanaf de snelweg A32 richting Leeuwarden of Heerenveen.

Garde Jagerswei 20 in Grou biedt een unieke combinatie op een unieke plek: Duurzaam wonen aan open vaarwater met genoeg ruimte voor je gehele gezin en je bedrijf.

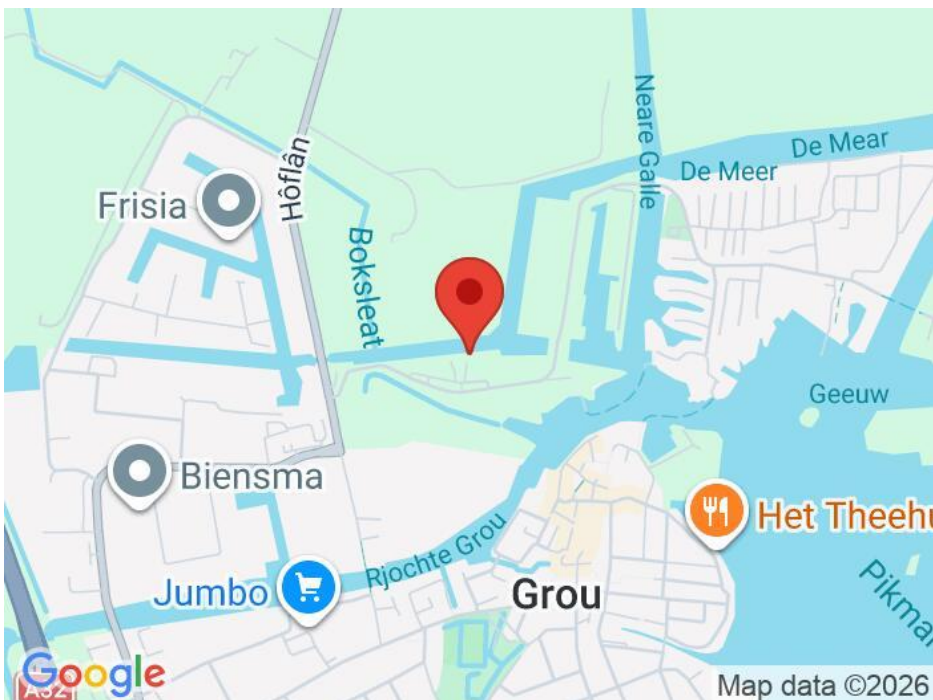
Vraagprijs € 1.595.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.595.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.519 m ³
Perceel oppervlakte	: 3.216 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 246 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2009
Ligging	: Vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, aan vaarwater, bedrijventerrein
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Parkeerplaats
Energie label	: A
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Garde Jagerswei 20
9001 ZP GROU









































































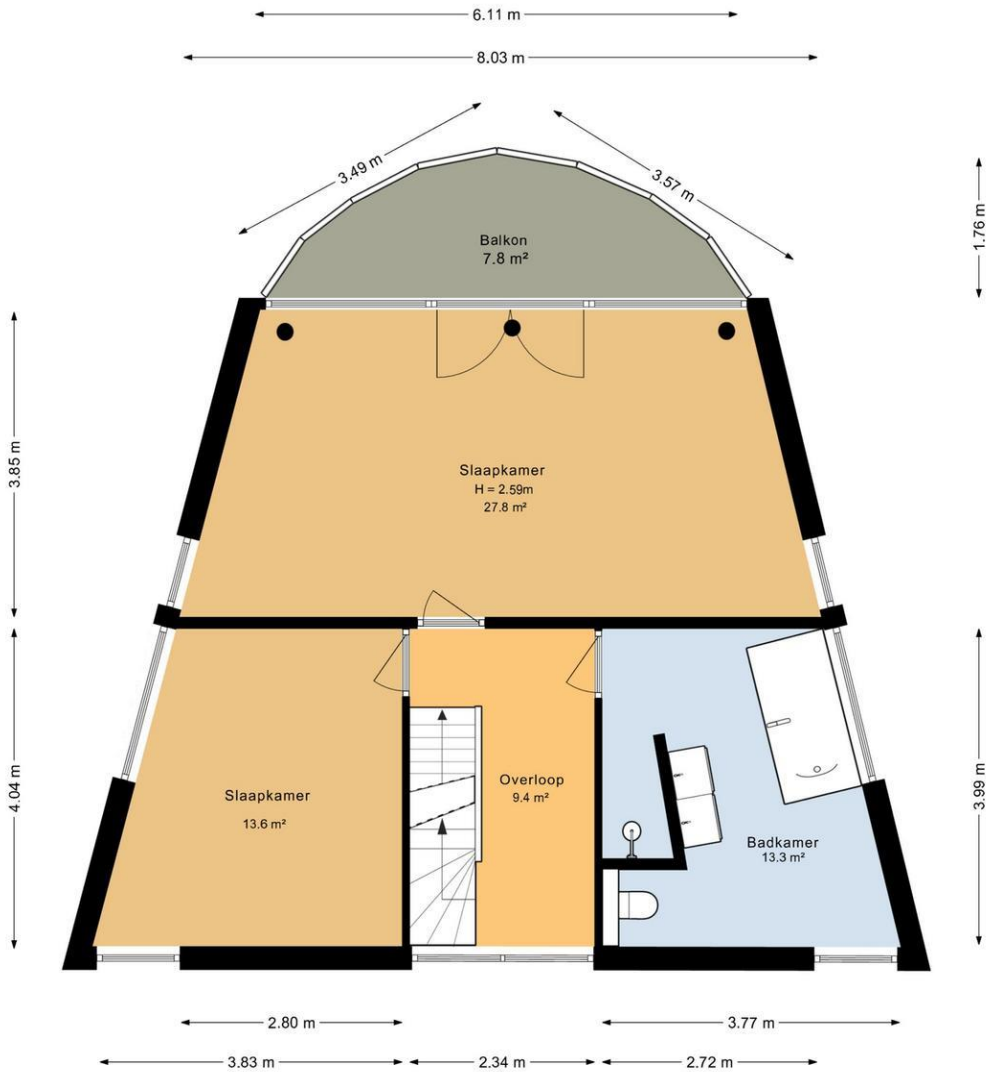


Plattegrond - Begane grond



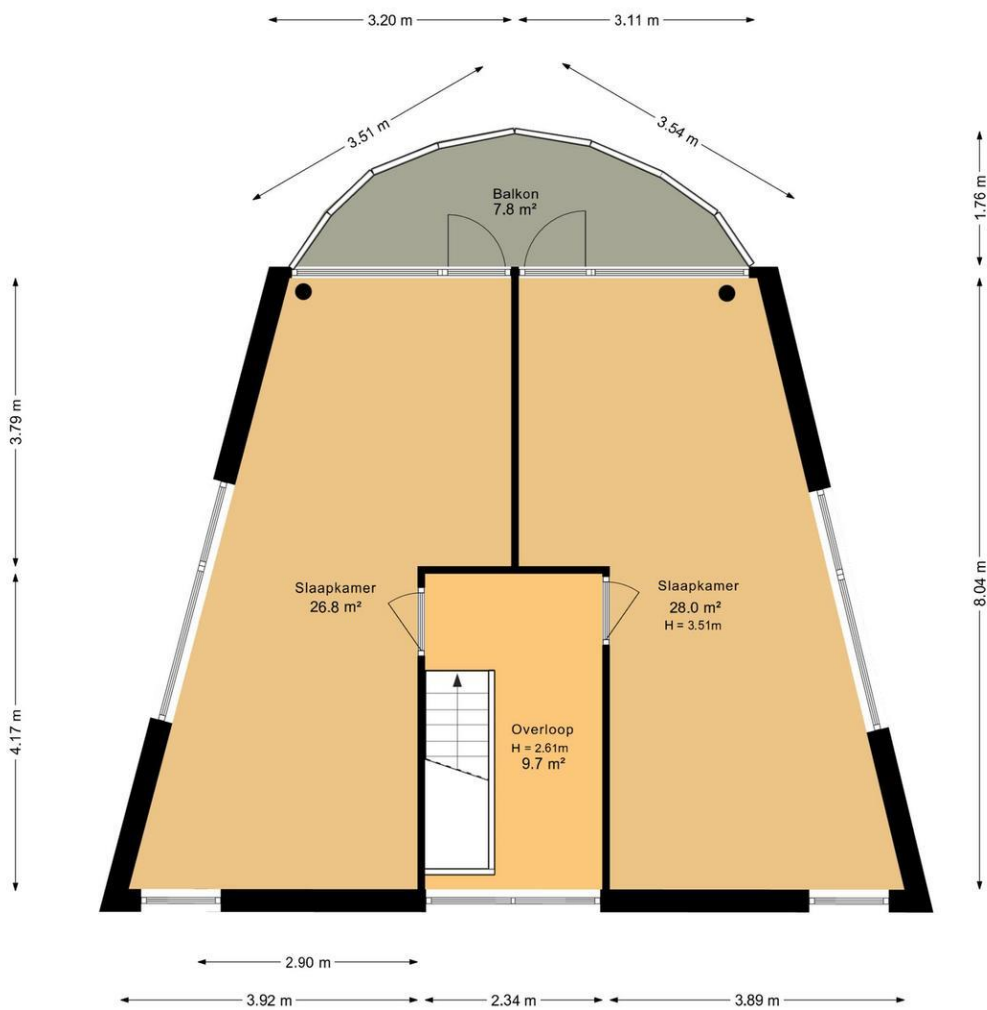
Deze plattegrond is opgesteld door DeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond - Eerste verdieping



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond - Tweede verdieping



Deze plattegrond is opgesteld door DeelLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatieoverzicht



Kadastrale grenzen



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Garde Jagerswei 20



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <table border="0"> <tr> <td>Kadastrale gemeente</td> <td>Grouw</td> </tr> <tr> <td>Sectie</td> <td>B</td> </tr> <tr> <td>Perceel</td> <td>1489</td> </tr> </table> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	Kadastrale gemeente	Grouw	Sectie	B	Perceel	1489	
Kadastrale gemeente	Grouw							
Sectie	B							
Perceel	1489							

Makelaardij Mid-Fryslân

U heeft een woning bekeken welke wordt aangeboden door Makelaardij Mid-Fryslân. Indien dit uw droomwoning is, treden wij graag met u of uw makelaar in onderhandeling.

De 10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel en goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer bent u in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM makelaar moet dit wel duidelijk vermelden. Vaak zal de verkopende NVM makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, "onder bod" is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning aan mij verkopen?

Nee. De hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), legt de makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper- besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezegging na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijke hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM makelaar kan doen aan een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan.

De belangstellende kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Onder "kosten koper" vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

De gegevens welke in deze brochure vermeld staan zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Mochten er echter onjuistheden worden geconstateerd dan kunnen aan deze brochure geen rechten worden ontleend.